

Anhang der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH, Ludwigsburg, für das Geschäftsjahr 2023

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss der Gesellschaft wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des HGB für große Kapitalgesellschaften erstellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt für Wohnungsunternehmen. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Die Aufstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG).

Darstellung, Gliederung, Ansatz und Bewertung des Jahresabschlusses entsprechen den Vorjahresgrundsätzen.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Die immateriellen Vermögensgegenstände werden linear auf 3 bis 5 Jahre abgeschrieben. Die Abschreibung der Softwarelizenzen bis 800,00 € (bis 31.12.2017: 410,00 €) erfolgt im Jahr der Anschaffung.

Das Sachanlagevermögen wird zu fortgeschriebenen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, bilanziert. Fremdkapitalzinsen werden nicht in die Herstellungskosten einbezogen. Dauernde Wertminderungen werden durch entsprechende außerplanmäßige Abschreibungen berücksichtigt. Maßgebend für den Zeitpunkt der Bilanzierung der Zu- und Abgänge ist der wirtschaftliche Eigentumsübergang.

Die „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ werden grundsätzlich auf eine angenommene Nutzungsdauer von 50 Jahren abgeschrieben. Dabei erfolgt die Abschreibung jährlich linear mit 2%, bei einigen Objekten degressiv mit 1,25% und bei einem 2005 übernommenen Objekt degressiv mit 2,5%. Für die in 2013 erworbenen BIMA-Gebäude in Grünbühl wurde eine Nutzungsdauer von 20 Jahren angesetzt.

Bei den „Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten“ wird ebenfalls grundsätzlich eine Nutzungsdauer von 50 Jahren angenommen und die Abschreibung erfolgt jährlich linear mit 2%. Die Geschäftsräume für einen Supermarkt, das Sportinternat, das Museum, Scala und die Skills Labs werden jährlich mit 3% und eine selbst genutzte Garage wird mit 4% abgeschrieben. Die Betriebsvorrichtungen werden mit 10% und 20% abgeschrieben. Für die in 2014 erworbene Beleuchtung wurde eine Nutzungsdauer von 7 Jahren und für die Mülleinhausung im Film- und Medienzentrum eine Nutzungsdauer von 20 Jahren angesetzt. Die Nutzungsdauer des Lichtkonzepts beträgt 15 Jahre, für die Lüftungsanlage im Casino 10 Jahre und für die Kücheneinrichtung im Casino 5 Jahre.

Unter der Bilanzposition „Bauten auf fremden Grundstücken“ werden das Verwaltungsgebäude jährlich linear mit 3%, die Flüchtlingsunterkünfte mit 2% und eine Lagergarage mit 8% abgeschrieben. Für die Umbau- und Sanierungskosten in den gepachteten Objekten erfolgt die Abschreibung auf die Pachtzeit von 10 bzw. 20 Jahren.

Bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgt die Abschreibung auf die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 3 bis 15 Jahren. Abnutzbare bewegliche geringwertige Anlagegüter mit Nettoanschaffungskosten ab 250,01 € bis 1.000,00 € werden in Übereinstimmung mit § 6 Abs. 2a EStG in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben.

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte sind zu Anschaffungskosten bzw. Herstellungskosten angesetzt. Fremdkapitalzinsen werden nicht aktiviert.

Die Forderungen und die sonstigen Vermögensgegenstände sind zu Nominalwerten bzw. zu den Anschaffungskosten aktiviert, wobei bei den Forderungen erkennbare Einzelrisiken durch die Vornahme von Wertberichtigungen berücksichtigt wurden.

Die sonstigen Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten sind in Höhe der voraussichtlichen Inanspruchnahme angesetzt. Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr wurden gemäß § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB mit den von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst.

Die Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag ausgewiesen.

C. Erläuterungen zur Bilanz

1. Anlagevermögen

Die gesondert dargestellte Entwicklung des Anlagevermögens ist integraler Bestandteil des Anhangs (siehe Anlage 4).

2. Der Posten „Unfertige Leistungen“ in Höhe von € 5.148.393,10 (Vorjahr € 4.338.161,60) betrifft noch nicht abgerechnete Betriebskosten, die im Folgejahr an die Mieter weiterberechnet werden.
3. Forderungen gegen Gesellschafter

Gegen Gesellschafter bestehen nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene Forderungen:

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Forderungen aus Vermietung	3.809,42	3.240,70
Flüssige Mittel	185.572,66	22.704,98
	<u>189.382,08</u>	<u>25.945,68</u>

Die in den Forderungen gegen Gesellschafter ausgewiesenen Beträge betreffen:

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	515.307,80	109.918,04

4. Von den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Sonstige Vermögensgegenstände	665.067,81	579.516,67

5. Das Stammkapital beträgt € 41.000.000,00.

6. Rücklagenspiegel

	Bestand am Ende des Vorjahres €	Einstellung aus Jahresüber- schuss des Vorjahres €	Entnahmen im Geschäftsjahr €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres €
Gewinnrücklagen				
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	2.733.300,00	0,00	0,00	2.733.300,00
Bauerneuerungsrücklage	60.321.885,39	7.852.208,01	0,00	68.174.093,40
Andere Gewinnrücklagen	3.016.385,86	0,00	0,00	3.016.385,86
	<u>66.071.571,25</u>	<u>7.852.208,01</u>	<u>0,00</u>	<u>73.923.779,26</u>

7. In den sonstigen Rückstellungen sind im Wesentlichen noch anfallende Baukosten mit 1.121 T€ und Verpflichtungen aus dem Personalbereich mit 214 T€ enthalten.

8. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern

Gegenüber Gesellschaftern bestehen nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene Verbindlichkeiten:

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	52.868.831,11	31.873.319,96
- davon gegenüber der Kreissparkasse Ludwigsburg	52.868.831,11	31.873.319,96
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	13.418.603,57	11.860.285,63
- davon gegenüber der Stadt Ludwigsburg	13.418.603,57	11.860.285,63
Verbindlichkeiten aus Vermietung	20.642,94	23.114,60
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.636,36	188.289,46
	<u>66.310.713,98</u>	<u>43.945.009,65</u>

9. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:
(Vorjahrswerte in Klammern)

Verbindlichkeiten		insgesamt	Davon				Art der Sicherheit (*)
		31.12.2023 €	Restlaufzeit			gesichert €	
			bis zu 1 Jahr €	zwischen 1 und 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		148.629.156,34 (126.114.719,64)	7.257.255,84 (5.727.310,90)	28.980.225,00 (23.594.573,08)	112.391.675,50 (96.792.835,66)	5.707.623,41 (6.277.930,65) 142.361.284,00 (119.249.182,94)	Bü Bü GPR GPR
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		13.418.603,57 (11.863.868,29)	8.948.949,36 (5.677.023,37)	2.818.762,84 (3.937.512,84)	1.650.891,37 (2.249.332,08)	0,00 (0,00)	Bü Bü
3. Erhaltene Anzahlungen	*	9.768.533,12 (4.726.806,45)	9.768.533,12 (4.726.806,45)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		3.545.472,39 (3.048.816,56)	368.987,91 (119.034,55)	9.180,00 (6.100,00)	3.167.304,48 (2.923.682,01)	3.167.304,48 (2.923.682,01)	Bü Bü
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		4.611.947,99 (6.332.456,81)	4.346.462,17 (6.226.005,08)	265.485,82 (106.451,73)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter		48.342,26 (0,00)	48.342,26 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
7. Sonstige Verbindlichkeiten		988.310,85 (641.489,87)	988.310,85 (641.489,87)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag		181.010.366,52 (152.728.157,62)	31.726.841,51 (23.117.670,22)	32.073.653,66 (27.644.637,65)	117.209.871,35 (101.965.849,75)	8.874.927,89 (9.201.612,66) 142.361.284,00 (119.249.182,94)	Bü Bü GPR GPR

*) **GPR** = Grundpfandrecht, **SU** = Sicherungsübereignung, **Zess** = Forderungsabtretung, **Pf** = Verpfändung, **Bü** = Bürgschaft, * = nur zur Verrechnung

10. Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Verbindlichkeiten aus Steuern	981.062,57	631.469,83
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	7.248,28	10.020,04
	<u>988.310,85</u>	<u>641.489,87</u>

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Im Posten „Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung“ sind Aufwendungen für Altersversorgung in Höhe von € 255.052,10 (Vorjahr € 236.845,88) enthalten.

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende wesentliche und periodenfremde Erträge und Aufwendungen enthalten:

<u>Sonstige betriebliche Erträge</u>	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Anlagenverkäufe	207.095,85	114.094,53
Auflösung von Rückstellungen	900.895,95	41.581,45
Auflösung von Wertberichtigungen	30.058,24	22.896,29
Erträge früherer Jahre	118.386,24	218.722,39

Die Erträge aus früheren Jahren umfassen im Wesentlichen die Auflösung der Rückstellung für noch anfallende Baukosten.

<u>Außerplanmäßige Abschreibungen auf Anlagevermögen</u>	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
auf Grundstücke mit Wohnbauten	284.366,00	286.416,00
auf Grundstücke mit Wohnbauten (Bauvorbereitung)	1.721.834,10	0,00

<u>Sonstige betriebliche Aufwendungen</u>	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Aufwendungen früherer Jahre	3.726,81	22.298,47
Abschreibungen auf Forderungen aus Vermietung	186.700,96	119.081,99
Abschreibungen auf Forderungen aus Vermietung / Wertberichtigung auf Forderungen des Umlaufvermögens	2.559,19	210.787,15
Verluste aus dem Abgang Anlagevermögen	60.011,40	301.376,86

<u>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</u>	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen	8.690,48	8.028,91
Erstattungszinsen nach § 233a AO auf Umsatzsteuer	1.211,00	6.805,00

<u>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</u>	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen	0,00	0,00

E. Sonstige Angaben

1. Haftungsverhältnisse

Es bestanden Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten und zwar aus Grundschuldbestellungen in Höhe von € 6.345.500,00 (Vorjahr € 16.551.300,00). Aufgrund kaufvertraglicher Regelungen mit den Käufern wird das Risiko einer Inanspruchnahme als gering eingestuft.

2. Finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

Finanzielle Verpflichtungen aus Bauverträgen und Kaufverträgen (Grundstücke) T€ 34.211 (Vorjahr T€ 75.093).

Finanzielle Verpflichtungen aus Miet-, Leasing- und Pachtverträgen T€ 559.

Durch die Zusatzversorgung der Arbeitnehmer liegt aufgrund der Einstandspflicht des Arbeitgebers und der Einschaltung einer Zusatzversorgungskasse als externen Träger eine mittelbare Pensionsverpflichtung vor, von der nach Artikel 28 Abs. 1 EGHGB in Bezug auf die Pensionsansprüche der Arbeitnehmer vom Passivierungswahlrecht Gebrauch gemacht wird. Da eine quantitative Bewertung der mittelbaren Pensionsverpflichtung zurzeit nicht möglich ist, wird folgende Bewertung vorgenommen:

Die Arbeitnehmer der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH, Ludwigsburg, sind bei der Zusatzversorgungskasse des Kommunalen Versorgungsverbandes Baden-Württemberg, Stuttgart, versichert. Der Teilwert der Versorgungsverpflichtungen der versicherten Arbeitnehmer liegt über dem bei der Zusatzversorgungskasse bilanzierten anteilig auf die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH, Ludwigsburg, entfallenden Deckungskapital.

Der Regelumlagesatz betrug für das Jahr 2023 6,30 %, davon Arbeitgeberanteil 5,75 % (zuzüglich 2,10 % Sanierungsgeld und 0,54 % Zusatzbeitrag) und Arbeitnehmeranteil 0,55 %. Für das Jahr 2023 liegt der endgültige Umlagebescheid des Kommunalen Versorgungsverbandes Baden-Württemberg, Stuttgart, noch nicht vor. Die im Geschäftsjahr 2023 abgeführte Umlage für die Beschäftigten betrug insgesamt T€ 255.

3. Latente Steuern

Die Differenzen zwischen der Steuerbilanz und der Handelsbilanz führen zu einem Überhang der aktiven Steuerlatenzen. Daneben bestehen steuerliche Verlustvorträge, die nicht berücksichtigt werden. Die Gesellschaft hat entsprechend dem Wahlrecht auf eine Aktivierung verzichtet.

4. Durchschnittliche Arbeitnehmer

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	32,50	13,25
Technische Mitarbeiter	3,00	1,00
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte	5,00	0,00
	<u>40,50</u>	<u>14,25</u>

Außerdem wurden durchschnittlich drei Auszubildende beschäftigt.

5. Bezüge des Aufsichtsrates

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betragen € 11.596,80.

6. Abschlussprüfer

Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers beläuft sich auf € 18.825,85 (netto). Hiervon entfallen € 16.875,85 auf Abschlussprüfungsleistungen und € 1.950,00 auf andere Bestätigungsleistungen.

7. Beteiligungen

Die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH, Ludwigsburg, ist zusammen mit der Stadtwerke Ludwigsburg-Kornwestheim GmbH, Ludwigsburg, zu je 50 % an der Smarte Quartiere Ludwigsburg GbR, Ludwigsburg, beteiligt. Das Stammkapital beträgt € 500.000,00. Die Gesellschaft wurde am 16.10.2020 gegründet.

Smarte Quartiere Ludwigsburg GbR

Eigenkapital zum 31.12.2023	225.064,93 €
Jahresfehlbetrag für Geschäftsjahr 2023	123.695,20 €

8. Geschäftsführerbezüge

Die Angabe der Bezüge der Geschäftsführer unterbleibt unter Anwendung der Schutzbestimmungen des § 286 Abs. 4 HGB.

9. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind der Geschäftsleitung keine Vorgänge bekannt geworden, die von besonderer Bedeutung für den Jahresabschluss 2023 und die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft sind.

10. Sitz des Unternehmens

Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH, Mathildenstr. 21, 71638 Ludwigsburg
Amtsgericht Stuttgart, HRB 200105

11. Gewinnverwendungsvorschlag

Der Jahresüberschuss 2023 in Höhe von € 1.973.711,48 soll der Bauerneuerungsrücklage zugeführt werden.

F. Organmitglieder

Andreas Veit

Geschäftsführer

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Dr. Matthias Knecht	Ludwigsburg	Oberbürgermeister der Stadt Ludwigsburg	Vorsitzender
Arezoo Shoaleh	Ludwigsburg	Dipl. Sozialpädagogin	stellv. Vorsitzende
Ulrich Bauer	Ludwigsburg	Bankkaufmann	
Maik Stefan Braumann	Ludwigsburg	Architekt	
Frank Handel	Ludwigsburg	Bauzeichner	
Johann Heer	Ludwigsburg	Sonderschullehrer	
Armin Klotz	Ludwigsburg	Dipl. Ingenieur/ Freier Architekt	
Margit Liepins	Ludwigsburg	kfm. Angestellte	
Gabriele Moersch	Ludwigsburg	Textiltechnikerin	
Bernhard Remmele	Ludwigsburg	Geschäftsführer	
Renate Schmetz	Ludwigsburg	Erste Bürgermeisterin der Stadt Ludwigsburg	
Nadja Schmidt	Ludwigsburg	Gesundheits-Krankenpflegerin	
Dr. Heinz-Werner Schulte	Ludwigsburg	Sparkassendirektor	
Andrea Schwarz	Oberstenfeld	Bürgermeisterin der Stadt Ludwigsburg	
Hubertus von Stackelberg	Ludwigsburg	Professor	
Dr. Uschi Traub	Ludwigsburg	Ärztin	

Die Geschäftsführung:

Ludwigsburg, den 28.03.2024

Andreas Veit
Geschäftsführer

Anlage 4: Erläuterungen zur Bilanz

1. Anlagevermögen
 Entwicklung des Anlagevermögens
 der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH, Ludwigsburg,
 im Geschäftsjahr 2023

	Anschaffungs- / Herstellungskosten					Stand am 31.12.2023 €	Kumulierte Abschreibungen					Buchwerte		
	Stand am 01.01.2023 €	Zugänge €	Um- buchungen €	Um- gliederungen €	Abgänge €		Stand am 01.01.2023 €	Zugänge €	Abgänge €	Um- buchungen €	Um- gliederung €	Stand am 31.12.2023 €	Stand am 31.12.2023 €	Stand am 31.12.2022 €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände														
Immaterielle Anlagewerte und Software	358.736,65	10.541,11	0,00	0,00	0,00	369.277,76	298.020,94	41.808,22	0,00	0,00	0,00	339.829,16	29.448,60	60.715,71
II. Sachanlagen														
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	222.494.912,05	1.234.644,59	8.693.128,96	0,00	1.135.866,44	231.286.819,16	62.098.704,46	3.637.806,65	1.135.066,44	0,00	0,00	64.601.444,67	166.685.374,49	160.396.207,59
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	64.705.712,83	47.710,46	0,00	0,00	0,00	64.753.423,29	13.195.461,43	1.253.355,50	0,00	0,00	0,00	14.448.816,93	50.304.606,36	51.510.251,40
3. Grundstücke und Grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	4.651.276,87	274.589,27	975.174,66	0,00	0,00	5.901.040,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.901.040,80	4.651.276,87
4. Bauten auf fremden Grundstücken	13.775.961,18	311,02	0,00	0,00	2.912.931,34	10.863.340,86	4.302.608,98	334.752,00	419.884,34	0,00	0,00	4.217.476,64	6.645.864,22	9.473.352,20
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.407.151,27	124.706,59	0,00	0,00	1.000,00	1.530.857,86	1.175.630,36	100.284,11	42,00	0,00	0,00	1.275.872,47	254.985,39	231.520,91
6. Anlagen im Bau	20.940.937,84	17.614.453,91	-9.668.303,62	0,00	0,00	28.887.088,13	73.056,90	0,00	0,00	0,00	0,00	73.056,90	28.814.031,23	20.867.880,94
7. Bauvorbereitungskosten	2.128.212,86	786.295,36	0,00	0,00	59.641,63	2.854.866,59	0,00	1.721.834,10	0,00	0,00	0,00	1.721.834,10	1.133.032,49	2.128.212,86
8. Geleistete Anzahlungen	25.720,50	0,00	0,00	0,00	25.720,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.720,50
	330.129.885,40	20.082.711,20	0,00	0,00	4.135.159,91	346.077.436,69	80.845.462,13	7.048.032,36	1.554.992,78	0,00	0,00	86.338.501,71	259.738.934,98	249.284.423,27
III. Finanzanlagen														
Beteiligungen	125.000,00	125.000,00	0,00	0,00	0,00	250.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	250.000,00	125.000,00
	330.613.622,05	20.218.252,31	0,00	0,00	4.135.159,91	346.696.714,45	81.143.483,07	7.089.840,58	1.554.992,78	0,00	0,00	86.678.330,87	260.018.383,58	249.470.138,98

+